

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8 年 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 5 5 5 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 9 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 市川市曾谷四丁目 5 5 5 番地 4 6
 家屋 番号 5 5 5 番 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
 2 階 4 1 . 4 0 平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 5 5 5 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市川市曾谷四丁目
 地 番 5 5 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 9 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 市川市曾谷四丁目 5 5 5 番地 4 6
 家屋 番号 5 5 5 番 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
 2階 4 1 . 4 0 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第60号
令和8年4月1日受理
令和8年4月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 5 5 5 番 4 6
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 5 5 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 市川市曾谷四丁目 5 5 5 番地 4 6
家屋 番号 5 5 5 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	市川市曾谷4-9-12			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 3枚目「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A (債務者代表者兼所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年頃	
最初の	契約日	令和5年頃	
契約等	期間	令和5年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ■A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ■B ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記の「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、 ■A の陳述に基づいた。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
■A の陳述の全趣旨を総合判断し、 ■B による本件建物の占有権原を使用借権とし、家の外に表示のある ■B 以外の4名については、 ■B の占有補助者であるものと判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は北東側で私道(物件2土地)に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。物件2土地は前記私道の共有持分である。
- 2 Aの陳述によれば、前記私道には維持費等の拠出や利用規約等はないとのことである。
- 3 物件1土地の南東側にスチール製の物置があるが、基礎がなく土地定着性に欠けるものであるため動産と認めた。物件2土地の北東側には電柱が1本立っている。

■本件建物について

- 1 Aの陳述によれば、本件建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はなく、設備にも故障等の問題はないとのことであり、立入調査の際にも特記すべき汚損箇所等は見られなかった。
- 2 浴室の清掃状態が悪く相当な汚れが見られたが、この点を除き維持管理の状態は普通であり、全体として経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 外部のコンクリートブロック塀、玄関内壁、リビングにBの屋号、個人名(Bを含め5名)のプレートがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ A (債務者代表者) (所有者)	1 対象の建物は2～3年位前から知人(■ B)に住んでもらっています。 賃借契約書等はなく家賃も貰っていません。 (以上、令和8年4月6日に電話聴取) 2 私は数年前から事務所に寝泊りしており、この家は留守宅で不用心だったので、■ Bが家を探していたこともあり住んでもらうようになりました。家の外に表示している4名は■ Bの仕事関係の人物です。 家賃をはっきりと決めていませんが固定資産税等の支払いもあるので、口約束で10万円/月としています。これまでは■ Bが支払える時に不定額で支払いがある程度ですが、督促等もしていません。以前にこの家の任意売却を志向していた際に、不動産屋が賃貸借契約書を作成してくれたことがあります。債権者が競売方針とのことなので、その賃貸借契約書は無かったものと考えています。 3 建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はなく、設備にも故障等の問題はありません。2年位前にクロスを全面張替しましたが、それ以外には増改築やリフォームはしていません。 4 ペットは飼っていません。 5 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 6 家の前の私道には維持費の拠出や利用規約等はありません。 (以上、令和8年4月24日に面談聴取)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月6日 (月) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(■Λより電話連絡あり)
R8年4月6日 (月) 16:30-16:35	千葉地裁執行官室	Λから受電・聴取
R8年4月10日 (金) : - :	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 (4月20日回答書受領)
R8年4月24日 (金) 13:45-14:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■Λに面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

イ 555-66 555-67 ▲ 555-68 555-69 ハ 555-73 556-12 ト 556-4 552-49 ヌ 552-51 552-76 553-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

曾谷
4丁目

請求部	所在	市川市曾谷四丁目			地番	555番46		
出方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	令和4年3月30日			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所市川支部管轄)

令和8年2月10日
東京法務局

地図整理番号：M97276

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方方法務局市川支局管轄)

令和8年2月25日

東京法務局

登記簿

(8 枚目)

497541

地番 555-1, -46, -47, -48, -49

地積測量図 11.10.1

土地の所在 市川市曾谷4丁目

三 細 交 積 系

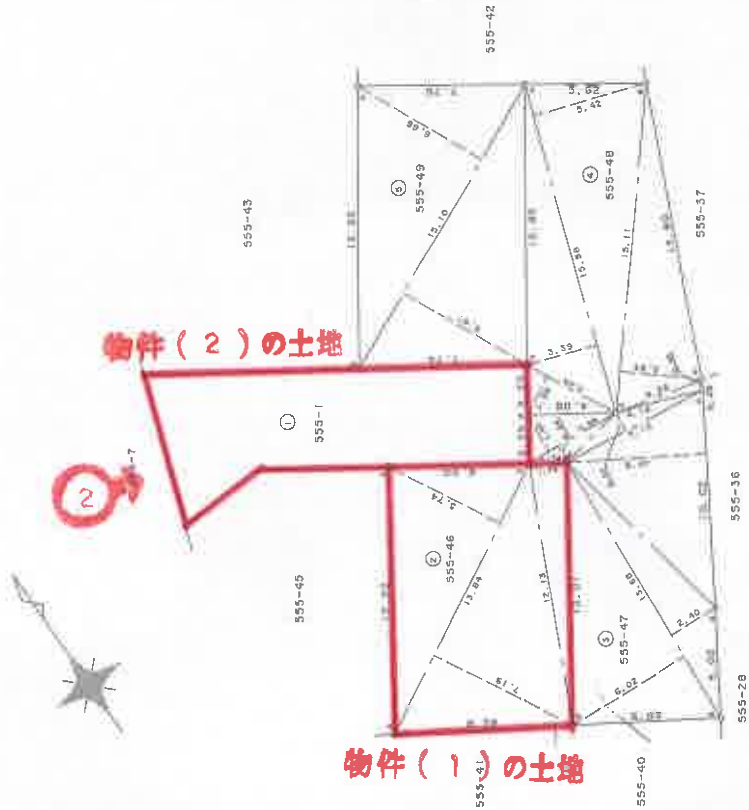
地番 ⑤ 555-46			
NO.	面 積	面 積	面 積
1	1.74	21.1862	
2	2.19	99.5096	
3	5.74	79.4416	
4		200.0574	
5		100.02970	
6		100.02	

地番 ⑥ 555-47			
NO.	面 積	面 積	面 積
1	1.97	9.1802	
2	0.84	3.9144	
3	0.97	5.9054	
4	5.47	54.8234	
5	2.40	32.0320	
6	6.02	22.3536	
7		200.0160	
8		100.00509	
9		100.00	

地番 ⑦ 555-48			
NO.	面 積	面 積	面 積
1	1.96	9.1140	
2	5.39	52.8162	
3	5.42	84.4436	
4	3.84	59.0254	
5	0.43	1.8318	
6		205.2200	
7		103.11400	
8		103.11	

地番 ⑧ 555-49			
NO.	面 積	面 積	面 積
1	6.66	100.3660	
2	6.61	99.8110	
3		200.3770	
4		100.18850	
5		100.18	

地番 ⑨ 555-1			
NO.	面 積	面 積	面 積
1	483.0026	403.33920	
2		79.66340	
3		79.66	



A *** コンクリート舗装石
B *** 金属プレート

写真撮影位置と方向

作 製 者

(平成11年9月28日作製)

申 請 人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局市川支局管轄)
令和8年2月10日 東京法務局

(9枚目)

登記官

152918

各階平面図

建物図面

家屋番号 555-46

建物の所在 市川市曾谷4丁目555番地46

1 階



求積表

4.55 X 5.46	=	24.8430
3.64 X 1.82	=	6.6248
4.55 X 1.82	=	8.2810
合計		39.7488
床面積		39.74 m ²

2 階



求積表

4.55 X 9.10	=	41.4050
床面積		41.40 m ²

写真撮影位置と方向

物件(1)の土地

物件(3)の建物

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(平成13年10月29日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号: M97277

平成13年11月2日 登記

間取図



〔1階〕



〔2階〕

◀○ 写真撮影位置と方向



1



2

物件 2 土地



3



4



5



6



7



8



9

令和8年（ケ）第60号

令和8年 4月24日 現地調査

令和8年 4月25日 評 価

第26040601号 発行番号

令和8年 4月28日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一括価格	
金11,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,310,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（建物）	金7,430,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示 「曾谷 4-9-12」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 5 5 5 番 4 6
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 市川市曾谷四丁目
地 番 5 5 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 市川市曾谷四丁目 5 5 5 番地 4 6
家屋 番号 5 5 5 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～2）

位 置 ・ 交 通	・ J R武蔵野線「市川大野駅」の 南西方・道路距離約 2.2km ・ 最寄バス停「曾谷坂上」の北方・道路距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多く建ち並び、周囲には農地等も見られる住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% － 高さ制限 10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (物 件 1)	形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北東側), 間口 (約 6.5m), 奥行 (約 12m), 地積 (100.02 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1)	北東側私道 (名称: -), 幅員 (約 4.5m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 5 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件 1 は, 物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 2 は, 公衆用道路として使用されている。 ・ 隣地は, 北東側で公衆用道路に接面し, そのほかは一般住宅等の敷地として使用されている。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「曾谷遺跡」の該当あり。過去に届出があり、本調査まで終了している為、新たに文化財保護法に基づく届出・発掘調査は必要ないとのこと。(市川市教育委員会文化財課文化財グループの回答)
特 記 事 項	・駐車スペースあり。 ・物件1の南東側には、スチール製簡易物置(基礎はなく動産と判定)が1台ある。 ・物件2の北東側には、電柱が1本ある。 ・所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 物件1が接面する北東側私道(物件2)について、利用に関する取り決めや金銭授受等は特にない。

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年10月29日新築 約24年 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 クッションフロア、フローリング等 電気、上水道、浄化槽、都市ガス、台所、浴室、トイレ、 洗面台等 モニタ付インターホン、温水洗浄便座、追い炊き機能
床面積（現況）	床面積 1階 39.74 m ² 2階 41.40 m ² 延べ 81.14 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1～2階は居宅 3LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	・所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは飼育していない。 ② 雨漏りやシロアリの被害はない。 ③ 設備の不具合はない。 ④ 2年前に全てのクロスをはり替えた。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 1階ホールのLDK側壁面には、プレートが設置されている。 ② そのほか、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 （設備等の動作確認は行っていない。）	

建物の利用状況	使用借人が居宅として使用している。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。
特 記 事 項	・当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され，特に問題無いと推定する。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	136,000	0.99	100.02	1.00	13,467,000
2	136,000	0.05	79 ×持分 1/6	—	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川（県）－5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 159,000 円/㎡ × 104/100 × 100/101 × 100/120 = 136,000 円/㎡

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：北西道路＋1%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：物件 1：北東道路＋2%，道路の系統・連続性－3%（相乗積：－1%）

物件 2：公衆用道路－95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白。 —

② 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	81.14	0.09	1,205,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法（定額法）				(2) 観察減価率	現価率 (1) D × (2)
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
3	24 年	1 年	5%	0.09	±0% (1.00)	0.09

(1) 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

(2) 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	13,467,000	0.60	法定地上権	8,080,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	13,467,000	-8,080,000		1.00	0.8	4,310,000
2	90,000	—		1.00	0.8	70,000
3	1,205,000	+8,080,000	1.0	1.00	0.8	7,430,000
一 括 価 格（合 計）						11,810,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

基準地価格（市川（県）－5）

所 在：市川市曾谷1丁目190番1（曾谷1－6－16）

価 格：159,000 円/㎡

位 置：J R総武線ほか「本八幡駅」の 北方約 2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：103 ㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：北西側幅員 4.5m市道

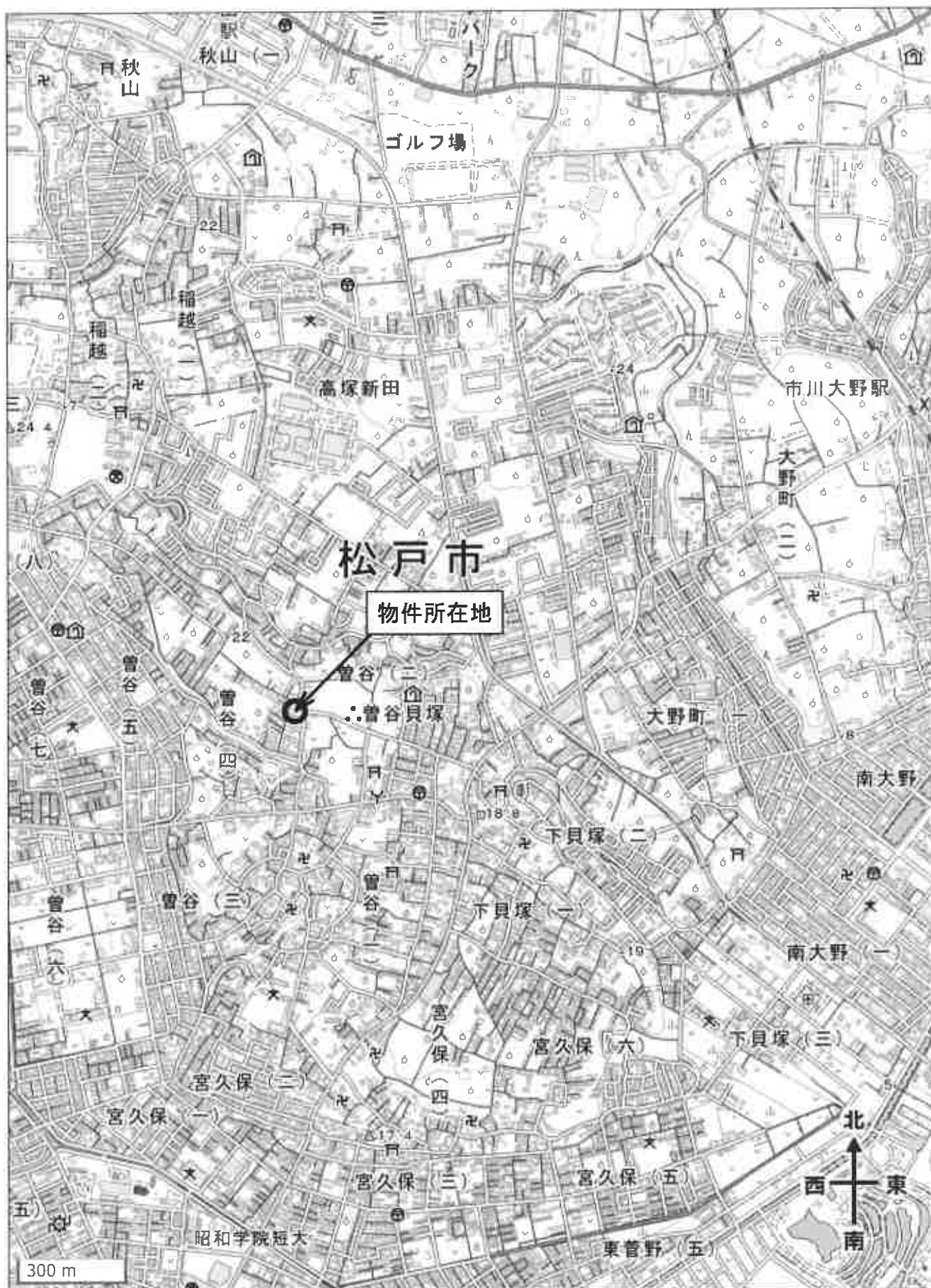
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅を主体とする、起伏の多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図

555-66 555-68 555-73 556-4 552-51 553-7
 555-67 555-69 556-12 552-49 552-76



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
 曾谷
 4丁目

請求部	所在	市川市曾谷四丁目				地番	555番46			
出方尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和4年3月30日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方法律局市川支局管轄)
 令和8年2月10日
 東京法律局

地図整理番号: M97276
 (1/2)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方支務局市川支局電帳)

令和8年2月25日 東京支務局

A3をA4に縮小

登記官

497541

地積測量図 11/10.1

地番 555-1, -46, -47, -48, -49

土地の所在 市川市曹谷4丁目

三級地積表

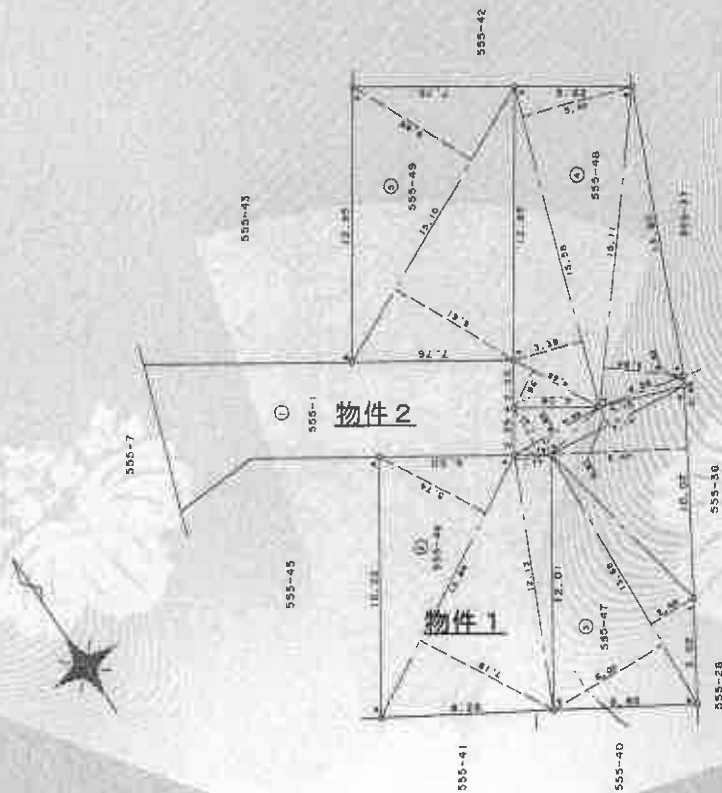
地番 555-46			
NO.	面積	割合	積算
1	12.13	1.74	21.1082
2	13.04	7.19	99.5096
3	13.84	5.74	79.4416
合計			200.0594
公算			100.02070
合計			100.02

地番 555-47			
NO.	面積	割合	積算
1	4.98	1.97	9.1802
2	4.86	0.84	3.9144
3	7.12	0.97	6.1064
4	10.02	6.47	64.9294
5	13.66	2.40	32.4320
6	13.66	6.02	82.3536
合計			200.0160
公算			100.00800
合計			100.00

地番 555-48			
NO.	面積	割合	積算
1	13.10	6.66	9.1140
2	13.10	6.91	84.4436
3	13.10	6.91	58.0224
4	13.10	6.91	1.6318
合計			205.2200
公算			105.11400
合計			100.11

地番 555-49			
NO.	面積	割合	積算
1	13.10	6.66	100.5660
2	13.10	6.91	99.8110
3	13.10	6.91	200.3770
4	13.10	6.91	100.1850
合計			100.18

地番 555-1			
NO.	面積	割合	積算
1	13.10	6.66	403.33920
2	13.10	6.91	79.56340
3	13.10	6.91	79.66
合計			403.33920
公算			103.0026
合計			79.66



A *** コングリト舗石
B *** 瓦葺プレート

作製者

(平成11年9月28日作製)

申請人

縮尺

250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

【物件 3】

平成13年 11月 2日 登記

建物図面図

152918 各階平面図

家屋番号	555-46
建物の所在	市川市富谷4丁目555番地46

1 階



求積表

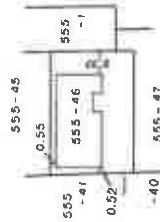
4.55 X 5.46	=	24.8430
3.64 X 1.82	=	6.6248
4.55 X 1.82	=	8.2810
合 計		39.7488
床面積		39.74 m ²

2 階



求積表

4.55 X 9.10	=	41.4050
床面積		41.4050
		41.40 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

登記年月日：平成13年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和8年2月10日

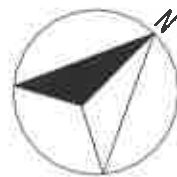
東京法務局

登記官

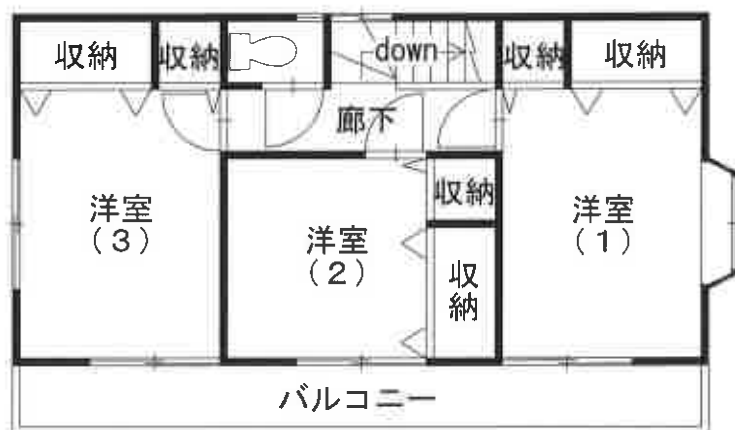
A3をA4に縮小

地図整理番号：M97277

間取図



〔1階〕



〔2階〕